

316

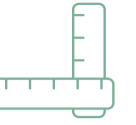
11 APRILE 2020

IL SETTIMANALE

di **Mediano Immobiliare**

QUELLI CHE RESISTONO ALLA CRISI

GLI OPERATORI DELLA LOGISTICA RIPENSANO LA FILIERA:
E-COMMERCE E PROSSIMITÀ RAFFORZANO IL SETTORE



L'E-COMMERCE LANCIA LA LOGISTICA

Progettare spazi sostenibili

di Andrea Marchiori, CEO Techbau

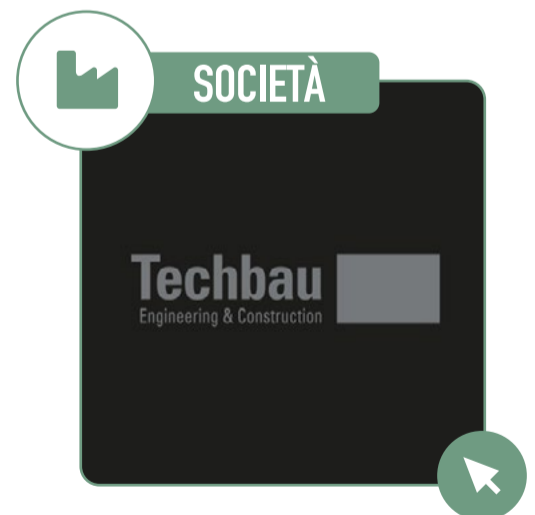
Oggi la vera sfida non è “cosa” torneremo a costruire, ma quando e con che modalità. In tal senso, infatti, ancora prima di una nuova progettualità per gli immobili, compresi quelli destinati alle attività logistiche, sarà importante – direi essenziale – improntare la propria attività in modo tale da assicurare e da garantire la salute e la sicurezza di tutti, soprattutto di coloro che operano nei cantieri.

In tal senso, assisteremo al cambiamento di abitudini ormai consolidate, che lasceranno spazio a protocolli e metodiche condivise con i lavoratori, al fine di tutelare il bene prioritario, che è quello della salute. Anche la programmazione dei lavori, dunque, dovrà tenere conto di tutto ciò che sta modificando le nostre vite, dal banale - ma non scontato - utilizzo della mascherina, al bel più alienante modo di vivere la quotidianità e i rapporti interpersonali, improntati nel solco del distanziamento sociale.

In questo scenario, tutto assumerà una forma diversa: in questi giorni – dopo questo lungo periodo di lockdown - iniziamo a pianificare la cosiddetta “fase due”, ovvero sia un periodo (più o meno lungo, al momento non è dato saperlo) durante il quale vivremo una “convivenza forzata” con il pericolo Coronavirus, cioè qualcosa che non ci piace, ma dal quale dobbiamo proteggerci proprio al fine di difendere il nostro più grande patrimonio, rappresentato dalle donne e



**ANDREA
MARCHIORI**



TECHBAU



Nuovi spazi e contenitori da realizzarsi in base all'uso efficiente delle risorse, della minimizzazione degli impatti ambientali, riuso del suolo e circular economy

dagli uomini che sono il motore delle nostre sfide passate, presenti e future. In questo contesto, il commercio e la logistica - che in poche settimane hanno assistito a un ulteriore ed esponenziale impulso verso l'e-commerce - avranno la necessità di dotarsi di nuovi spazi, sempre più automatizzati, anche per limitare i rischi legati alla salute.

Nuovi spazi, e nuovi contenitori, dunque, da realizzarsi con un occhio rivolto ai principi dell'uso efficiente delle risorse, della minimizzazione degli impatti ambientali, del riuso del suolo e della circular economy.

Proprio in materia di riduzione del consumo di suolo libero, in questi ultimi anni le Regioni hanno giocato un ruolo importante nell'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana, privilegiando - anche nel settore della logistica - la realizzazione di nuovi interventi a valere su aree dismesse, marginalizzate o versanti in condizioni di obsolescenza funzionale, al fine di concorrere all'eliminazione di diffuse situazioni di degrado.

Personalmente, ritengo che sia venuto il momento che anche il governo nazionale intervenga a "curare" le ferite aperte sul nostro meraviglioso territo-

rio, promuovendo una legge che semplifichi procedure e costi con il solo fine di restituire dignità all'ambiente.

Tutti dobbiamo sentire, infatti, la responsabilità di promuovere progetti e iniziative che vedano come protagonista l'ambiente, e questo va declinato sia relativamente alla qualità intrinseca degli edifici, che dovranno, per l'appunto, essere realizzati in applicazione dei principi della circular economy, al fine di promuoverne una futura riconversione, sia con riferimento alla gestione dei cantieri, assumendo metodiche e best practices per evitare sprechi e inquinamento, investendo nelle logiche della prefabbricazione, non solo per la parte strutturale degli edifici, ma anche per tutto quello che è impiantistica, ovviamente con un maggiore sforzo di progettazione e programmazione.

In questa fase di incertezza dei mercati, non sarà immediato programmare nuove iniziative; saremo tutti condizionati sia dalla situazione in atto, sia dagli investitori, che staranno alla porta per capire meglio lo scenario entro il quale muoversi: ciò, anche se la logistica sarà l'asset class ancora per lungo tempo fino a quando troverà una sua stabilizzazione.